

港区立三河台公園自転車駐車場等  
指定管理者候補者選考委員会  
報 告 書

令和5年7月4日

港区立三河台公園自転車駐車場等  
指定管理者候補者選考委員会

## 目 次

はじめに

I	選考した指定管理者候補者について .....	2
II	選考経過について .....	3
III	選考対象者について .....	6
IV	選考結果について .....	7
V	最終選考結果について .....	10

## はじめに

本報告書は、港区立三河台公園自転車駐車場等の指定管理者候補者を選考するにあたり、「港区立三河台公園自転車駐車場等指定管理者候補者選考委員会」における審査の経過及び結果について報告するものです。

港区が定めた「港区指定管理者制度運用指針」では、民間事業者等が持つノウハウやアイデア、専門性などを活用することにより、多様化する区民ニーズへの柔軟かつ迅速な対応や効率的で効果的な区民サービスの提供が可能となる施設については、積極的に指定管理者制度の導入を進めるとしています。

「港区立三河台公園自転車駐車場等指定管理者候補者選考委員会」は、このような視点を踏まえた上で、自転車等駐車場の設置目的を最大限に活かし、効率的・効果的に区民サービスを提供することができる候補者の選考を行いました。

審査にあたっては、常に厳正さと公正さを確保するとともに、委員会として委員の総意の下に結論を導き出すよう努めました。

港区立三河台公園自転車駐車場等指定管理者候補者には、2事業者から応募があり、様々な提案を受けることができました。いずれの提案も現状の課題を的確に捉え、かつ、将来を見据えた大変優れた提案であったため、選考作業は困難を極めましたが、指定管理者を公募した目的が十分達成されたものと大変喜ばしく感じています。

応募いただいた事業者の皆様には深く感謝するとともに、選ばれた事業者には、港区自転車等の放置防止及び自転車等駐車場の整備に関する条例に定める目的の達成に向け、指定管理者として十二分に力を発揮されることを強く期待します。

令和5年7月4日

港区立三河台公園自転車駐車場等指定管理者候補者選考委員会  
委員長 藤井敬宏

# I 選考した指定管理者候補者について

## 1 指定管理者候補者

名 称	NCDグループ
代表者	日本コンピュータ・ダイナミクス株式会社 代表取締役社長 下條 治
所在地	東京都品川区西五反田四丁目3番1号 日本コンピュータ・ダイナミクス株式会社内

### 【共同事業者名】NCDグループ

代表団体	名 称：日本コンピュータ・ダイナミクス株式会社 代表者：代表取締役社長 下條 治 所在地：東京都品川区西五反田四丁目3番1号
構成団体	名 称：株式会社ニッケイトラスト 代表者：代表取締役 秋山 健一郎 所在地：東京都台東区蔵前四丁目1番6号

## 2 対象施設

施設の名称	所在地
港区立三河台公園自転車駐車場	東京都港区六本木四丁目2番27号
港区立広尾駅自転車駐車場	東京都港区南麻布五丁目1番25号
港区立麻布十番駅自転車等駐車場	東京都港区麻布十番一丁目4番14号
港区立六本木駅自転車駐車場	東京都港区六本木六丁目5番19号
港区立一の橋公園自転車駐車場	東京都港区東麻布三丁目9番1号

## 3 指定期間 令和6年4月1日から令和11年3月31日まで（5年）

## 4 選考の理由

- (1) WEB定期管理システムの導入による非対面型の受付や電子マネー、二次元コード決済等交通系IC以外のキャッシュレス化決済の導入、専用ホームページを活用した混雑状況や定期申込状況のリアルタイム把握など、施設のDX化について具体的な提案があり、業務の効率化及び利用者の利便性向上を図ることが可能と評価できます。
- (2) (公財) シルバー人材センターを活用した区内高齢者の採用に積極的であるほか、e-ラーニング等を使用した全ての職員に対する研修制度が充実しており、研修後のフォローアップを通じた人材育成を含め、質の高い安定した人材確保が可能と評価で

きます。

- (3) 機械式自転車駐車場の管理運営や施設の利用促進について、事業者の持つノウハウや実績に基づいた具体的な提案となっている点が評価できます。
- (4) BCPの策定や施設ごとの危機管理マニュアルの整備、有人管理を原則とした人員配置計画、夜間早朝は構成団体の警備員を配置するほか、24時間365日対応の本社サポートセンターを活用した、危機管理体制が確立されている面が評価できます。
- (5) DXの推進と有人管理を両立させることで、サービスと管理全体の質を保証し、施設全体のサービス水準を向上させるというコンセプトがあり、今後の運営の中で地域の特性に合わせた利用促進が図られる計画が評価できます。
- (6) 自転車の利用促進に対して積極的に取り組む姿勢が利用料金収入の考え方に明確に表れており、新規施設の一の橋公園自転車駐車場の収入予測についても積極的な提案となっているほか、各施設の構造や利用状況に応じた計画が評価できます。

## II 選考経過について

### 1 選考の方法

#### (1) 第一次審査

応募法人から提出された申請書類及び計画書類について、財務関係書類、基本的事項の適格審査、計画書類に対する評価をもとに総合的な審査を行い、第一次審査通過者として2事業者を選考しました。

#### (2) 第二次審査

第一次審査通過者に対して、プレゼンテーション及びヒアリングを行い、(第一次審査と第二次審査とを併せた) 総合評価により指定管理者候補者を選考しました。

### 2 選考委員会の構成

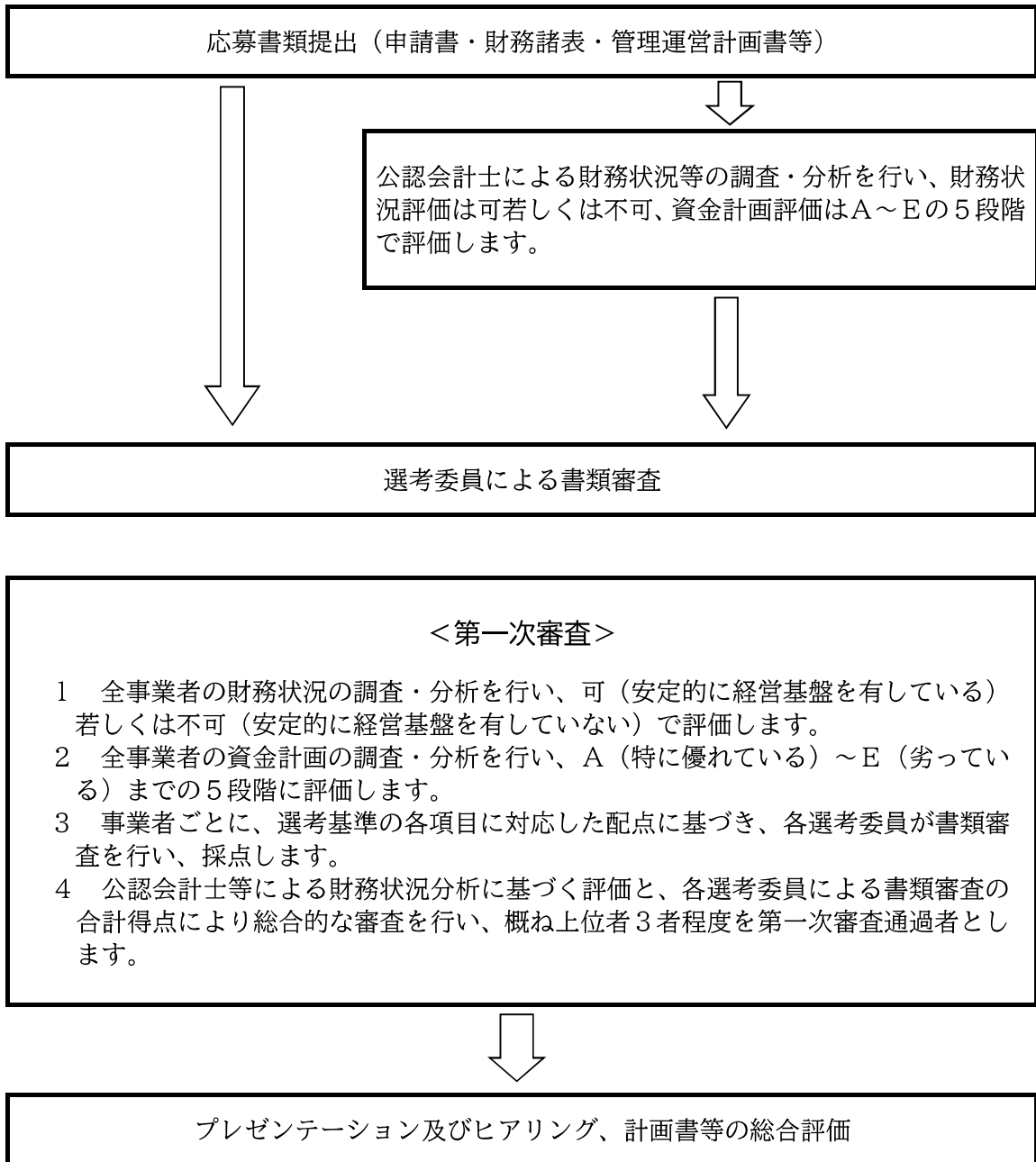
委員長	藤井 敬宏	日本大学理工学部特任教授
副委員長	岩崎 雄一	街づくり事業担当部長
委員	高杉 政宏	(一社) 東京都建築士事務所協会港支部会員
委員	山川 美穂子	NPO 法人東京都港区中小企業経営支援協会理事
委員	高山 清子	日本公認会計士協会東京会港会副会長
委員	佐藤 雅紀	街づくり支援部地域交通課長
委員	成清 勝博 (令和5年3月31日まで) 杉谷 章二	赤坂地区総合支所まちづくり課長

	(令和5年4月1日から)	
--	--------------	--

### 3 公認会計士

平山 友暁	Census Consulting 株式会社
-------	------------------------

### 4 選考の進め方



### <第二次審査>

- 1 第一次審査通過者に対して、プレゼンテーション（各事業者15分程度）及びヒアリング（各事業者15分程度）を行います。
- 2 全てのプレゼンテーションとヒアリングが終了した後、各選考委員による審査項目を中心とした評価を行い、採点します。
- 3 第一次審査と第二次審査の点数を合計し、指定管理者候補者を選考します。

## 5 選考委員会等の開催状況及び経過

### (1) 第1回選考委員会

日 時 令和5年2月7日（火曜日） 午後1時30分～午後3時  
場 所 芝浦港南地区総合支所 区民協働スペース  
議 題 委員の委嘱について  
候補者の選考方法について  
公募要項について  
選考基準について

### (2) 公募手続き

ア 公募要項説明会 令和5年2月24日（金曜日）  
イ 現地見学会 2月27日（月曜日）  
ウ 申請受付（第一次提出） 2月20日（月曜日）～5月12日（金曜日）  
エ 質問書受付 3月 2日（木曜日）～3月 8日（水曜日）  
オ 質問への回答 3月20日（月曜日）  
カ 計画書類等受付（第二次提出） 2月20日（月曜日）～5月26日（金曜日）

### (3) 第2回選考委員会（第一次審査）

日 時 令和5年6月20日（火曜日） 午後1時～午後2時30分  
場 所 芝浦港南地区総合支所103会議室  
議 題 応募事業者の財務状況等について  
第一次審査（書類審査）  
第二次審査の方法について

### (4) 第3回選考委員会（第二次審査）

日 時 令和5年7月4日（火曜日） 午後1時30分～午後3時30分  
場 所 港区役所 913会議室  
議 題 第二次審査（プレゼンテーション及びヒアリング）  
候補者の決定について

## Ⅲ 選考対象者について

No	事業者の名称	所在地
1	A事業者（NCDグループ）	品川区西五反田四丁目32番1号 日本コンピュータ・ダイナミクス株式会社 内



2	B事業者	
---	------	--

## IV 選考結果について

### 1 第一次審査

#### (1) 財務状況分析等について

公認会計士による財務状況調査分析等報告書に基づき説明がありました。

##### ア 財務状況評価

各法人より提出された財務諸表（決算報告）を基に、財務規模、収益性、安全性について、数値及び比率分析等により、安定的に継続して指定管理業務を行うことができるか否かを、可若しくは不可の絶対評価を行いました。

##### イ 資金計画評価

各法人より提出された資金計画書を基に、資金・収支計画の正確性、安全性、収支見込の妥当性、運転資金調達の実現性、事業計画との整合性、経費見積り等の妥当性などについて数値及び比率分析により、A～Eの5段階総合評価を行いました。

#### (2) 選考基準表に基づく採点

選考委員ごとの評価した点数を合計し、全委員の採点した点数の合計による選考を実施しました。

順位	事業者の名称	財務状況 評価	資金計画 評価	合計点数 (875点満 点)
1	A事業者（NCDグループ）	—	A	691
	日本コンピュータ・ダイナミクス株式会社	可		
	株式会社ニッケイトラスト	可		
2	B事業者	可	A	650

※ 財務状況評価基準

可（安定的に経営基盤を有している）、不可（安定的に経営基盤を有していない）

※ 資金計画評価基準

A：特に優れている、B：優れている、C：普通、D：やや劣っている、E：劣っている

### (3) 選考経過

各委員が各候補者の提案内容の評価について意見交換を行いました。

事業者の名称	委員の意見
A事業者 (NCDグループ)	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 公共施設の管理運営における十分な考え方・理念を有していて、類似施設の実績も十分にある。</li><li>・ 現状の運用サービスをベースに、各施設の特徴や課題に基づいた提案がなされており、実現可能性も高いと評価できる。</li><li>・ 利用者が安心して利用できる環境の構築等、提案メニューも多く、DXによる業務効率化と有人の管理体制により、利用者サービスの維持向上を図る点は評価できる。</li><li>・ シルバー人材センターの活用など、職員確保の考え方が明確であり、研修体制による人材育成計画は評価できる。</li><li>・ 施設ごとの危機管理マニュアルが作成され、どのような立場の職員であっても即座に対応が可能であり、BCPといった取組も評価できる。</li></ul>
B事業者	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 法人運営に関する考え方・理念と公の施設運営に関する基本的な考え方が一致している上、類似施設の実績も十分にある。</li><li>・ 地域特性への取組として外国人対応の記載は評価できる。</li><li>・ 施設の利用促進策をはじめとした各施設に関する具体的取組については、第二次審査で確認が必要である。</li></ul>

以上の点を総合的に勘案して、採点集計表の順位のとおり上位2事業者を第一次審査通過者としました。

## 2 第二次審査

### (1) プレゼンテーション及びヒアリング

第一次審査通過2事業者がそれぞれ15分のプレゼンテーションを行った後、管理運営計画書及びプレゼンテーションの内容に基づき15分のヒアリングを行い、選考基準により審査しました。

### (2) 採点結果

選考委員ごとの評価した点数を合計し、全委員の採点した点数の合計と第一次審査の合計点を合算した総合点数をもとに順位付けしました。

順位	事業者の名称	総合点数 (1295点満点)	第一次審査点数 (875点満点)	第二次審査点数 (420点満点)
1	A事業者 (NCDグループ)	1,015	691	324
2	B事業者	928	650	278

### (3) 選考経過

各委員が第一次審査通過2事業者の管理運営計画書及びプレゼンテーションの内容の評価について意見交換を行いました。

事業者の名称	委員の意見
A事業者 (NCDグループ)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 資金・収支計画について企業としてのスタンスが明確で、ガバナンスや研修に力を入れた人材育成や危機管理体制も具体的で実効性のある計画となっている。</li> <li>・ 人を介した管理とDXがバランスよく構成され、管理員の負担を減らすことで利用者に向き合う時間を創出し、サービス水準を向上させる取組は評価できる。</li> <li>・ 施設運営の考え方、安定的な人材確保や安全安心の取組等、指定管理者として重点を置く点が明確であった。</li> <li>・ 実際の管理運営に基づいた付加サービスの提供など、具体的な提案であり、意欲的な点は評価できる。</li> <li>・ 今年度開設する一の橋公園自転車駐車場について、積極的な収入予測となっており、各施設の利用促進に期待が持てる。</li> </ul>
B事業者	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ ワークライフバランスや2名体制による管理など、人を大切にする企業姿勢は評価できる。</li> <li>・ 施設の具体的な課題を指摘、整理してからの計画提案は評価できたが、施設の利用促進策については指定管理者となってから方針を定めるといった回答があり、受動的な姿勢であった。</li> <li>・ 当該施設の運営に関するビジョンやコンセプトがはっきりとせず、意欲が感じられなかった。</li> </ul>

## V 最終選考結果について

### 最終選考結果

選考基準に基づき最も高い総合評価を与えられるのは、「NCDグループ」です。選考委員会の総意として、「NCDグループ」を港区立三河台公園自転車駐車場等指定管理者候補者として選考します。